

## **Öffentliche Bekanntmachung**

### **Beteiligung der Öffentlichkeit Erste erneute öffentliche Auslegung**

#### **1. Bebauungsplanentwurf "Rübteile III"**

#### **2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplanentwurf "Rübteile III"**

### **Gemeinde Zwiefalten, Landkreis Reutlingen**

Der Gemeinderat der Gemeinde Zwiefalten hat am 21.02.2018 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes "Rübteile III", Gemeinde Zwiefalten, Gemarkung Gauingen, gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch und die dazugehörige Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften "Rübteile III", Gemeinde Zwiefalten, Gemarkung Gauingen, nach dem Verfahren für den Bebauungsplan gemäß § 74 Abs. 7 Landesbauordnung i.V.m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch aufgestellt und beschlossen gemäß § 13 b Baugesetzbuch i.V.m. § 13 a Baugesetzbuch ein beschleunigtes Verfahren durchzuführen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Zwiefalten, hat am 13.06.2018 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes „Rübteile III“, Gemeinde Zwiefalten, Gemarkung Gauingen, und den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rübteile III“, Gemeinde Zwiefalten, Gemarkung Gauingen, gebilligt und beschlossen, diese Entwürfe nach § 4a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch und § 4a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch i.V.m. § 74 Landesbauordnung erneut öffentlich auszulegen. Er wurde beschlossen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

#### **Verfahren**

Der Bebauungsplan dient der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich nach § 13 b Baugesetzbuch. Bei dem Plangebiet handelt es sich mit ca. 3.667 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche um eine kleine Fläche. Das Eingriffspotential ist daher gering. Für diesen Bebauungsplan gilt das Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch ist nicht erforderlich. Es werden keine Vorhaben festgesetzt die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter.

#### **Ziel und Zweck der Planung**

Der Bebauungsplan "Rübteile III" dient der Arrondierung des bestehenden Wohngebietes zwischen der "Lindenstraße" und dem verlängerten "Alpenblick" in Gauingen. Insbesondere der starke, kurzfristige Einwohnerzuwachs in Zwiefalten erfordert die zeitnahe Ausweisung dieses Wohngebietes zur Deckung des aktuellen Wohnbedarfs. Die bestehende Siedlungsstruktur findet gegen Osten einen sinnvollen Abschluss.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Gauingen am südöstlichen Siedlungsrand, direkt im Anschluss an das Wohngebiet „Rübteile II“ und in Verlängerung der Straße „Alpenblick“. Es wird begrenzt im Norden und Westen durch die bestehende Bebauung und im Süden und

Osten von Freiflächen. Östlich des Plangebiets verläuft ein landwirtschaftlich genutzter Feldweg.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 155; 156; 160/1; 160/2; 163/1 (teilweise); 987 (teilweise); 1102 (teilweise); 1103 (teilweise); 1103/1; 1107.

Gegenüber dem Entwurf der Auslegung wurde der Geltungsbereich geringfügig in Richtung Osten erweitert. Die Größe des Plangebiets beträgt somit 1,10 ha (vorher 1,06 ha).

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Im Einzelnen gilt für den Bebauungsplanentwurf die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 1.), für den Entwurf der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 2.), jeweils mit dem Datum vom 13.06.2018.

### **Erste erneute Auslegung**

Neben redaktionellen Änderungen wurden gegenüber dem Entwurf vom 21.02.2018, der vom 09.03.2018 bis zum 09.04.2018 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurde, folgende wesentliche Punkte geändert:

Geltungsbereich:

- Vergrößerung des Geltungsbereichs um ca. 400 m<sup>2</sup>
- Für das Ausgleichskonzept (Pflanzgebot 2 und Pflanzbindungen 1 und 2) wurden im Osten weitere Flächen in Anspruch genommen.

Öffentliche Grünflächen:

- Ergänzung der öffentlichen Grünflächen im Osten entlang des Feldweges (Flst. 897)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

- Zum Schutz der gesamten Heckenstruktur entlang des Feldweges wurde die Maßnahme 2 (Abgrenzung der privaten Grundstücke zur Landschaft) ergänzt.
- Ergänzung der Maßnahme 3, wonach Rodungsarbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar erfolgen dürfen.

#### Pflanzgebote / Pflanzbindungen:

- In Ergänzung der Pflanzbindung 1 (PFB1: Erhalt des Biotops) sind durch das Pflanzgebot 2 (PFG 2: Wildgehölzhecke) und die Pflanzbindung 2 (PFB 2: Erhalt weiterer Heckenstrukturen) innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang des Feldwegs (Flst. 897) die vorhandenen Heckenstrukturen dauerhaft zu erhalten und weitere Heckenstrukturen mit heimischen Laubgehölzen anzulegen, entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### Abstand zur Baugrenze:

- Um baubedingte schädliche Einwirkungen auf das geschützte Biotop und die zu entwickelnden Heckenstrukturen zu vermeiden, wird der Abstand der Baugrenze zur öffentlichen Grünfläche auf den Grundstücken Nr. 9 bis Nr. 14 auf 7,00 bis 8,00 m erhöht. Auf dem Grundstück Nr. 8 wird der Abstand auf 5,00 m bis 6,00 m erhöht, um hier eine angemessene Bebauung zu gewährleisten.

Stellungnahmen können gem. § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu jenen Teilen vorgebracht werden, die gegenüber der Auslegung geändert oder ergänzt wurden.

Von der Möglichkeit die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme zu verkürzen wird gem. § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB Gebrauch gemacht. Es findet eine auf zwei Wochen verkürzte Auslegung statt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften werden mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Informationen

**von Freitag, dem 29.06.2018 bis Freitag, dem 13.07.2018,**

je einschließlich, bei der Gemeinde Zwiefalten, Bürgermeisteramt, Marktplatz 3, 88529 Zwiefalten, Zimmer 12 während der üblichen Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im Internet unter der Internet-Adresse [www.zwiefalten.de](http://www.zwiefalten.de) eingestellt.

Jedermann kann während der angegebenen Auslegungsfrist, also bis einschließlich 13.07.2018, Stellungnahmen mündlich zur Niederschrift während der Dienststunden bei der Gemeinde Zwiefalten (Anschrift siehe oben) vorbringen oder schriftlich an die Gemeinde Zwiefalten richten. Bei schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen sollte die volle Anschrift der Beteiligten angegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

#### **Dienststunden der Gemeindeverwaltung Zwiefalten:**

Montag bis Freitag	von 08.00 bis 12.00 Uhr
Montag bis Mittwoch	von 14.00 bis 16.00 Uhr
Donnerstag	von 14.00 bis 18.00 Uhr

Zwiefalten, den 21.06.2018

gez.  
Matthias Henne  
Bürgermeister